

**Gestalten statt suchen – Altbauklassiker mit  
Entwicklungspotenzial in 1190 Wien | ZELLMANN  
IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25749**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                      |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien                    |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbeduerftig         |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 59,33 m²                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                            |
| <b>WC:</b>                           | 1                            |
| <b>Keller:</b>                       | 3,00 m²                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 151,50 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,32                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 230.000,00 €                 |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 139,03 €                     |
| <b>USt.:</b>                         | 13,90 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

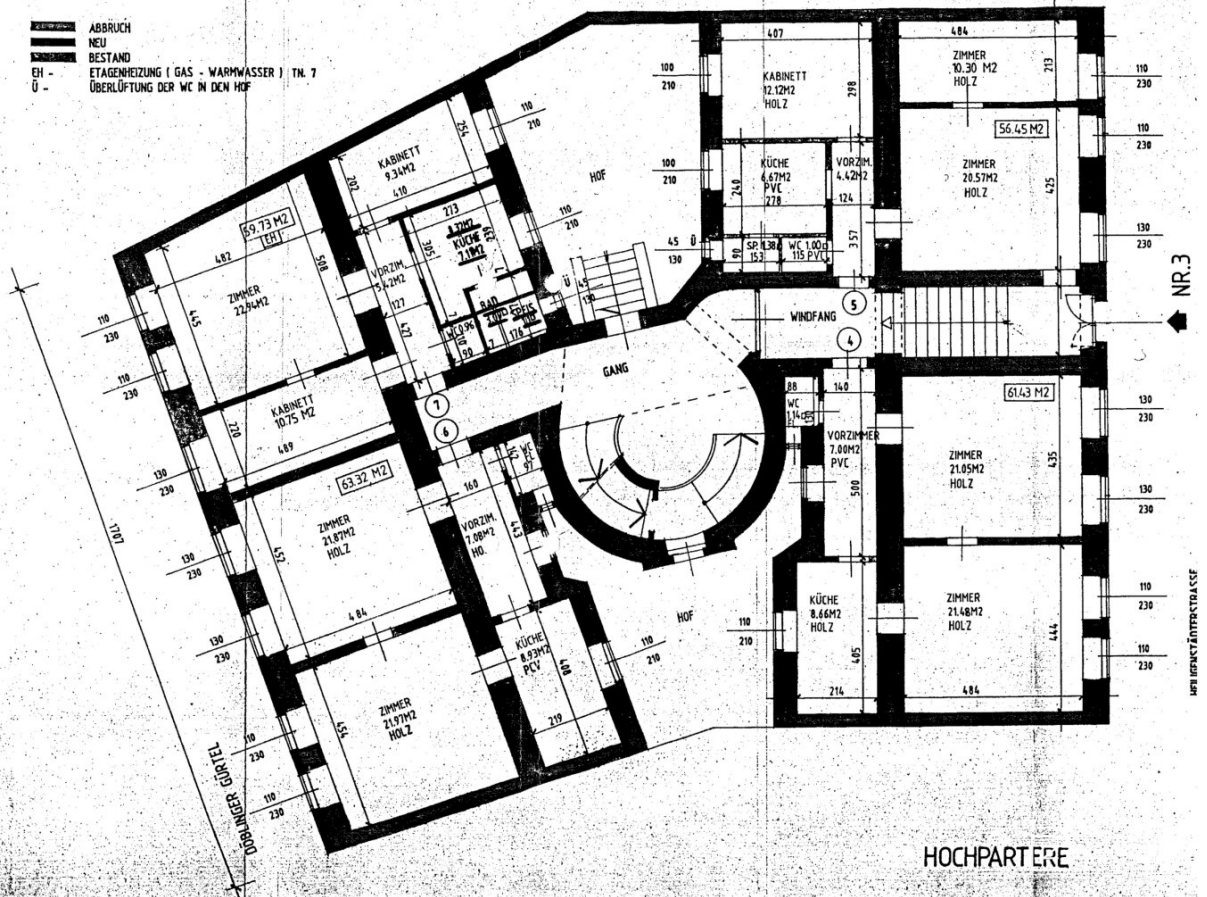






# LEGENDE

- ABBRUCH
- NEU
- BESTAND
- EH - ETAGENHEIZUNG ( GAS - WARMWASSER ) TN. 7
- Ü - ÜBERLÜFTUNG DER WC IN DEN HOF



# Objektbeschreibung

## Altbauwohnung mit Sanierungspotenzial in urbaner Döblinger Lage

**QUICKREAD: Alles auf einen Blick**

Objekttyp: Wohnung (Altbau)

Wohnfläche: ca. 59,33 m<sup>2</sup>

Kellerfläche: ca. 3 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Etage: 1. Stock

Baujahr: ca. 1900

Zustand: sanierungsbedürftig

Heizung: Gas vorhanden / Strom

Beziehbar: sofort

Kaufpreis: € 230.000,-

Betriebskosten gesamt monatlich: ca. € 221,19

Energiekennzahlen:

HWB: 151,5 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse E)

fGEE: 2,32 (Klasse D)

### Altbaucharme mit Potenzial zur individuellen Gestaltung

Diese Wohnung in der Heiligenstädter Straße bietet eine attraktive Gelegenheit, klassischen Wiener Altbau mit einer persönlichen Sanierungsidee zu verbinden. Rund 59 m<sup>2</sup> Wohnfläche bilden eine solide Grundlage für ein stilvolles Zuhause oder ein wertbeständiges Investment im 19. Bezirk.

Die kompakte, gut nutzbare Struktur eignet sich ideal für Singles, Paare oder Anleger mit Blick für Entwicklungspotenzial.

## **Wohnen mit Raum und Gestaltungsspielraum**

Die Wohnung befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und eröffnet damit die Möglichkeit, Ausstattung und Raumwirkung nach eigenen Vorstellungen neu zu definieren. Die vorhandene Altbausubstanz schafft Charakter und bildet eine authentische Basis für eine hochwertige Modernisierung.

Ein Kellerabteil ergänzt die Wohnung funktional.

## **Lagequalität zwischen Stadtanbindung und Infrastruktur**

Die Adresse überzeugt durch ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr. U-Bahn, Straßenbahn und Bus befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ebenso sind Nahversorger, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Universitäten rasch erreichbar.

Die Lage verbindet urbane Mobilität mit der gewachsenen Struktur und Lebensqualität Döblings.

## **Zusammenfassung**

Eine klassische Altbauwohnung mit klarer Substanz, sofortiger Verfügbarkeit und überzeugender Infrastruktur. Ideal für Käufer, die ein Objekt mit Gestaltungsspielraum suchen – zur Eigennutzung oder als langfristige Anlage mit Perspektive.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit

Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

## **Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap